

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan**

**Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung**

---

**GLIEDERUNG**

**Begründung**

- 1. Planungsanlass**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben**
- 4. Allgemeine Planungsziele**
  - 4.1 Gewerbe
  - 4.2 Einzelhandel
- 5. Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Ziele des Bebauungsplans
  - 5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
    - 5.2.1 Ausschluss von Einzelhandel
    - 5.2.2 Ausnahmeregelungen

**1. Planungsanlass**

Der seit dem Jahr 2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – wurde aufgestellt, um eine Nachfolgenutzung für das für militärische Nutzungen nicht mehr benötigte Gelände der ehemaligen Bundeswehrkaserne planungsrechtlich zu regeln.

Grundlage für den Bebauungsplan war ein städtebaulicher Rahmenplan des Architekturbüros Saltzmann & Saltzmann-Stoll. Das später im Bebauungsplan rechtlich umgesetzte Konzept sah neben der Entwicklung eines Gewerbegebietes die Errichtung einer davon westlich gelegenen „Kleinen Mitte“ vor. Dem Rahmenplan entsprechend sollte die um einen zentralen Platz gelegene „Kleine Mitte“ als Begegnungsstätte und Wohn- und Nahversorgungsstandort für die Bewohner des Viertels dienen. Es war vorgesehen, in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Gustav-Stresemann-Straße gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Während es bislang nicht gelungen ist, die „Kleine Mitte“ als Quartierszentrum umzusetzen und daher die Fläche heute brach liegt, ist das Gewerbegebiet bis auf wenige Baugrundstücke vollstän-

dig bebaut. Die noch nicht baulich genutzten Grundstücke befinden sich vor allem entlang der Hermann-Löns-Straße.

Wie sich in den vergangenen Jahren gezeigt hat, weisen die an der Hermann-Löns-Straße gelegenen Gewerbegrundstücke für Einzelhändler trotz der Konkurrenz der Lebensmitteldiscounter an der nahe gelegenen Mülheimer Straße (Plus, Lidl, Aldi) im Gegensatz zu den eher introvertiert und abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Grundstücken der „Kleinen Mitte“ eine hohe Attraktivität auf.

Konkreter Anlass für die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – war ein Bauantrag der Hermann-Löns-Grundstücks- und Entwicklungs-GbR vom 21.08.2006 zur Errichtung von zwei Discountmärkten. Die Stadt beabsichtigte, den Antrag negativ zu bescheiden. Die Firma zog daraufhin den Antrag zurück. Im April des Jahres 2007 ging bei der Stadt eine weitere Anfrage zur Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens ein. Hierbei handelte es sich um eine Bauvoranfrage zur Genehmigungsfähigkeit eines Drogeriemarktes mit kleineren Läden auf einem Grundstück an der Hermann-Löns-Straße südlich der „Kleinen Mitte“. Die Stadt sprach sich gegen die Ansiedlung von Einzelhandel im Gewerbegebiet aus, da zu befürchten war, dass eine Häufung an einem Standort zu einer Schädigung der Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der Zentren führt. Die Stadt stellte das Vorhaben zunächst auf der Grundlage des § 15 BauGB zurück, um es nach dem Erlass einer Veränderungssperre nach Beschluss des Rates vom 24.06.2008 schließlich abzulehnen. Mit Ratsbeschluss vom 13.07.2010, bekannt gemacht am 07.08.2010, wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

### Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung wird zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000m<sup>2</sup>,
- es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke sind über die Gustav-Stresemann-Straße und über die Willy-Brandt-Straße erschlossen. Eine grundlegende städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist nicht erforderlich. Ziel des Bebauungsplans ist allein die Regelung der zulässigen Nutzungen. Die Änderung des Bebauungsplans umfasst daher rein textliche Festsetzungen zur Sicherung gewerblicher Nutzungen unter Ausschluss von Einzelhandel.

### Eingriff / Ausgleich

In einem beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da keine zusätzlichen, über den Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – hinausgehenden Baurechte geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die im Bebauungsplan Nr. 1551 – Hermann-Löns-Kaserne – als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben

### Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahr 1978 stammende Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans als Fläche für Gewerbe dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 1 BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## 4. Allgemeine Planungsziele

### 4.1 Gewerbe

Im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach sowie im Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis wurden für Bergisch Gladbach Defizite im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen festgestellt. Seit Jahren wandern Unternehmen wegen des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen in Nachbarkommunen ab. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit im westlichen Teil des Stadtgebietes (hohe Siedlungsdichte, hoher Forstanteil u.a.) kaum noch möglich, im östlichen Teil angesichts der bewegten Topographie des Bergischen Landes nur mit hohem finanziellen und Erschließungsaufwand möglich. Nach dem Scheitern der Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Spitze aktiviert Bergisch Gladbach verstärkt Gewerbeflächen an anderer Stelle. Neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich gehört die Sicherung vorhandener, in der Umstrukturierung befindlicher Gewerbegebiete – wie es das ehemalige Areal der Hermann-Löns-Kaserne darstellt – zu den Instrumenten der städtischen Gewerbeflächenpolitik. Ziel ist es, geeignete Flächen für Betriebserweiterungen und –verlagerungen sowie für Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen in ausreichender Menge bereitstellen zu können. Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbestandes und –bedarfes wird derzeit durch ein externes Gutachterbüro ein Gewerbeflächenkonzept erstellt, dessen Ergebnisse im kommenden Jahr 2011 erwartet werden.

### 4.2 Einzelhandel

Stadt Bergisch Gladbach besitzt als Oberzentrum das Hauptzentrum Stadtmitte und die beiden Nebenzentren Bensberg und Refrath. Allein in den Zentren Stadtmitte und Bensberg befinden sich mehr als ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe (Stadt + Handel, 2009, S. 28). Die Fußgängerzone der Stadtmitte wurde im Zuge der Neuansiedlungen der beiden Einkaufszentren RheinBerg Passage (2007) und RheinBerg Galerie (2009) hinsichtlich des in der Stadtmitte vorzufindenden Warenangebotes erheblich aufgewertet. In den Neben- und Nahversorgungszentren Bergisch Gladbachs ist hinsichtlich des Besatzes an Einzelhandelsgeschäften und der Verkaufsflächen eher eine Stagnation bzw. ein Rückgang zu verzeichnen. Diese Entwicklung trifft auch für die beiden dem Plangebiet nächstgelegenen Zentren Hand und Paffrath zu.

Neben einer allgemeinen Vergrößerung der Verkaufsflächen und der Ausweitung insbesondere der angebotenen zentrenrelevanten Sortimente gibt es im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels eine Entwicklung hin zu dezentralen Standorten in Gewerbegebieten und zu stark befahrenen Ausfallstraßen. Zudem ist die Tendenz zur räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in Form von Einkaufszentren oder von Zusammenschlüssen zu räumlich benachbarten Einzelhandelsbetrieben (Agglomerationen) zu beobachten. Dieser Konzentrationsprozess führt dazu, dass die flächendeckende Versorgung insbesondere der mobilitätseingeschränkten Bevölkerung zunehmend gefährdet ist, d.h. die Gelegenheiten, sich im Nahbereich (700m-Radius) mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen, schwinden.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat durch ein externes Gutachterbüro den Entwurf eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes (2009) erarbeiten lassen. Aus der oben dargestellten Entwicklung resultierend formuliert das Einzelhandelskonzept die folgenden Zielsetzungen

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung primär in den Zentren.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet an der Gustav-Stresemann-Straße würde diese Zielen widersprechen.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Ziele des Bebauungsplans**

Primäres allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist

1. das Vorhalten von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Verwaltung.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die folgenden Ziele verfolgt:

2. die Sicherung des Ziels des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – , eine „Kleine Mitte“ als Quartierszentrum für die umliegenden Wohngebiete zu entwickeln und
3. die Verhinderung der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der bestehenden Zentren.

### **5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.2.1 Ausschluss von Einzelhandel**

Der Bebauungsplan schließt in seinem Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe aus.

Das Gewerbegebiet der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne ist heute durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Kfz-Handwerks, der Dienstleistung und des Großhandels geprägt. Die ansässigen Nutzungen entsprechen der dem Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – zu Grunde liegenden Zielvorstellung.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird primär mit der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach begründet (s. dazu die Ausführungen in Kap. 4.1). Die flächenmäßige Expansion im Einzelhandelssektor bzw. die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten führt zur Verdrängung anderer Nutzungen – darunter solche, die auf Gewerbegebiete angewiesen sind wie z.B. produzierendes und verarbeitendes Gewerbes. Die in Kap. 1 genannten Ansiedlungswünsche von Einzelhandels-

betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zeigen, dass auch im Gewerbegebiet an der Hermann-Löns-Straße der Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe zu beobachten ist und ohne eine städtebauliche Bauleitplanung ein Verdrängungsprozess stattfinden würde.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet gefährdet die Zielvorstellung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – mit einer „Neuen Mitte“ unmittelbar westlich des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum für umliegende Wohngebiete zu etablieren. Die Stadt Bergisch Gladbach hält weiterhin an dieser Zielsetzung fest, obgleich sie die Schwierigkeiten der Vermarktung und Realisierung einer derartigen Mitte anerkennt.

Darüber hinaus ist es Zielsetzung der Stadt, die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration, wie sie in Ansätzen etwa in der Lochermühle an der Kürtener Straße zu beobachten ist, im Gewerbegebiet an der Hermann-Löns-Straße zu verhindern, um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hand und Paffrath nicht zu gefährden bzw. zu behindern (vgl. Kap. 4.2).

### **5.2.2 Ausnahmeregelungen**

Zur täglichen Versorgung der Mitarbeiter der im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen sind Kioske mit einer Verkaufsfläche von maximal 30m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Angesichts der geringen Verkaufsflächen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Hand und Paffrath ausgeschlossen werden.

Eine weitere Ausnahmeregelung betrifft den Einzelhandel durch Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche deutlich unter der Größe der Geschossfläche der genannten Betriebe liegt sowie eine Fläche von 800m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO). Diese Festsetzung berücksichtigt betriebswirtschaftliche Interessen der Gewerbebetriebe, die vor Ort produzierte, verarbeitete oder veränderte Waren anbieten und folgt zudem der Empfehlung des als Gutachten aufzufassenden Einzelhandelskonzeptes (Stadt + Handel, S. 184). Diese Art von Einzelhandel ist weder mit negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich verbunden noch verkehrintensiv.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 26.08.2010

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat